TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A.

[redacted]

GIUDICE:
Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:
Avv. Marusca Musolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUIGI GORRA

CF:GRRLGU43R27F88SO
con studio in PIACENZA (PC) via Marzabotto,24
telefono: 0523613264
fax: 0523613264
email: g.luigigorra@alice.it
PEC: luigigorra@archiworldpec.it

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO PIACENZA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELVETRO PIACENTINO via [redacted], quartiere [redacted], della superficie commerciale di **135,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

La proprietà immobiliare è costituita da una casa a schiera di due piani fuori terra prospettante su via [redacted] dispone di un cortile retrostante la costruzione di proprietà esclusiva, al fondo del quale vi sono due fabbricati accessori rispettivamente : un basso porticato ed una costruzione rustica di due piani. Di fronte l'ingresso della casa oltre la strada sorge un'autorimessa con a lato un piccolo appezzamento di terreno.L'intero comparto denominato [redacted] è formato da una serie di case a schiera unifamiliari disposte lungo [redacted] che si dirama [redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana URB, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: via [redacted] 29010 Castelvetro Piacentino Piacentino, piano: terreno e primo fuori terra, intestato a Singh [redacted] di piena proprietà ciascuno ,in regime di separazione dei beni., derivante da atto di acquisto Dott. Massimo Galli Notaio
  Coerenze: Confinante con : proprietà [redacted] o successi ;via [redacted] proprietà [redacted] o successi ; Proprietà [redacted] o successi.
  Al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] risultano graffati i seguenti subalterni : [redacted]
- foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana URB, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi ,19, piano: T, intestato a [redacted] per 1/2 di piena proprietà ciascuno ,in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di acquisto Dott. Massimo Galli Notaio
  Coerenze: Confinante con : proprietà [redacted] o successi ;via [redacted] proprietà [redacted] o successi ; Proprietà [redacted] o successi.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1970.
A1 **box singolo**, composto da autorimessa in corpo separato, sviluppa una superficie commerciale di **12,24** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana Urb, microzona 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via G.Verdi, piano: Terra, intestato a [redacted] quote 1/2 ciascuno regime di separazione), derivante da Atto di acquisto Notaio Dott. Galli

con a lato una porzione di terreno
A2 **rustico**, composto da fabbricato di due piani, sviluppa una superficie commerciale di **14,15** Mq.
A3 **tettoia**, composto da basso portico in muratura chiuso su tre lati, sviluppa una superficie commerciale di **2,47** Mq.
A4 **altro terreno**, composto da cortile pavimentato e parzialmente a verde, sviluppa una superficie commerciale di **8,16** Mq.
A5 **altro terreno**, composto da piccola porzione ortiva a lato dell'autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **2,62** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	39,64 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto o di diritto in cui si trova:	€. 103.256,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.000,00
Data della valutazione:	12/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
casa a schiera in Castelvetro Piacentino (Placenza) via [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei sigg. [redacted]

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla piena proprieta' delle porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato formato da case a schiera in v[redacted] e precisamente : da una casa sul fronte strada con appartamento posto su due piani fuori terra collegati da scala interna , restrostante la casa dispone di cortile cortile di proprietà al cui lato sorge un basso portico ed un fabbricato accessorio di due piani posto in confine in fondo al cortile.Sul fronte di via Verdi oltre la strada, in corpo separato un'autorimessa ed una piccola porzione di terreno adibito ad orto.

Identificazione catastale:

A) foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3,

consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: [redacted] piano:primo e secondo

coerenze: L'abitazione confina in circondario con : proprietà [redacted] o successi; via [redacted] proprietà [redacted] o successi ; proprietà [redacted] o successi.

B) foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] categoria C/6 ,classe 5 consistenza mq.12 , rendita 53,30 coerenze e confini :proprietà [redacted] o successi; proprietà [redacted] successi; proprietà [redacted] o successi ; via [redacted]

C) foglio [redacted] particella [redacted] subalterni : [redacted] corpi accessori ed aree scoperte e pertinenziali di complessiva superficie catastale mq. 110.graffati a sub 27

Primo sopraluogo in data 05/12/2018 con la presenza della Custode Giudiziaria nominata Avvocato Muselli Marusca. Accesso senza esito per mancanza dei proprietari .

Accesso forzoso effettuato in data 22 gennaio 2019 con l'accompagnamento della Polizia Locale Unione Bassa Val d'Arda e fiume Po.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano trascritti nel ventennio atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limiti di edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche, diritti di prelazione , servitù , diritti di uso e/o abitazione, oneri reali e/o obbligazioni propter rem.

*Si segnala che non risulta rispettata continuità delle trascrizioni nel ventennio e che la stessa si potrà realizzare con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] conseguentemente al sopracitato atto ricevuto dal Notaio Dott. Ambrogio Squintani in data 29 aprile 2003 repertorio n. 101739.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475ccf61b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 24/02/2005 a firma di Notaio Massimo Galli ai nn. 14439/2350 di repertorio, iscritta il 08/03/2005 a Piacenza ai nn. 3536/780, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA (oggi CREDIT AGRICOL SPA) (C.F.:02113530345), contro [redacted], derivante da Atto di Mutuo Notaio Galli.

Importo ipoteca: 172500.
Importo capitale: 115000.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a CONTRATTO DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/04/2018 ai nn. 4665/3410, a favore di Credit Agricol Cariparma S.P.A. (C.F.:02113530345), contro [redacted], derivante da Pignoramento Ufficiali Giudiziari Tribunale di Piacenza del 05/03/2018

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 03/03/2018 a Piacenza ai nn. 610001, a favore di Italfondiario S.p.a. Società di Capitali via Carucci, 131 00136 Roma (RM)-Cod. Fisc. : 00399750587, contro [redacted], derivante da Espropriazione Immobiliare RGE 73/2018.
La formalità è riferita solamente a DEBITO RESIDUO €. 96.766,84.
Precetto notificato da Studio Legale Avvocato Camussi Lorenzo via Roma,48-29121-Piacenza Cod. Fisc.: CMSLNZ79A20G842T

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberato ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non risultano disposizioni o dotazioni condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 24/02/2005), con atto stipulato il 24/02/2005 a firma di NOTAIO MASSIMO GALLI ai nn. 14438/2350 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a PIACENZA ai nn. 3535/2296, in forza di ATTO DI ACQUISTO.
Acquisto fattone da [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 24/02/2005), con atto stipulato il 24/02/2005 a firma di NOTAIO GALLI ai nn. 14438/2350 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a NOTAIO GALLI ai nn. 3535/2296, in forza di ATTO DI ACQUISTO.
Acquisto fattone da: [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/3 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/1988 fino al 25/09/2002), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di Notaio Bongiorno ai nn. 883/309 di repertorio, trascritto il 12/06/1990 a Piacenza ai nn. 5932/4391, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a testamento regolato con atto ricevuto dal Notaio Germano Bongiorno.
Per la quota 1/3 di piena proprietà e per 2/3 di usufrutto per successione in morte di [redacted] deceduto in data10 febbraio1988

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/09/2002 fino al 24/09/2003), con atto stipulato il 25/09/2002 ai nn. 1576/323 di repertorio, trascritto il 02/12/2002 a Piacenza ai nn. 15260/10959, in forza di denuncia di successione.
Successione in morte di [redacted]

[redacted] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ACQUISTO (dal 29/04/2003 fino al 24/02/2005), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di NOTAIO SQUINTANI ai nn. 101739 di repertorio, trascritto il 03/05/2003 a PIACENZA ai nn. 6327/4485, in forza di ATTO DI ACQUISTO.
Acquistone fattone da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ART. 53 - ZONE B4 DI VECCHIA O ANTICA FORMAZIONE

1.Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di vecchia o antica formazione non classificabili nelle zone A di cui al precedente capitolo VIII per le quali si prevede il risanamento, l'integrazione o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente. 2.Usi previsti :- a.1.- b.1, b.2, b.3, b.4, b.5, b.7.- c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8, e .9, c.10, c.12.- d.1.- e.5, e.6. 3.Strumenti di attuazione.Le zone B4 si attuano tramite intervento edilizio diretto.4.Tipi, parametri e modalità di intervento.Nelle zone B4 sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio diretto: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria;c) restauro e risanamento conservativo;d)ristrutturazione edilizia;e) demolizione con o senza ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del Volume Totale (VT) preesistente sul sedime originale, con eventuale ampliamento di cui alla successiva lett. f); f) ampliamento "una tantum", realizzato anche in più tempi, fino al 20% del Volume Totale (VT) degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale(adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.1992); ai fini dell'applicazione della presente norma, per ampliamento si intende l'incremento del volume ottenibile anche attraverso la realizzazione ex novo di autonomi corpi di fabbrica costituenti pertinenze delle unità immobiliari a destinazione principale;g) ampliamento o nuova edificazione di autorimesse,con altezza interna media netta inferiore o uguale a mt. 2,50, fino al limite di mq. 1 ogni 10 mc. di Volume del Fabbricato (VF) calcolato dopo l'ampliamento;h) nuova edificazione in lotti liberi esistenti o che diventano tali in seguito alla demolizione di fabbricati; a seguito di eventuali frazionamenti, dove essere assicurata un area di sedime, conforme alla superficie utile edificata o da edificare;i) variazione di destinazione d'uso secondo le funzioni previste dal precedente secondo comma;Gli interventi di cui alle precedenti lettere f) e g) dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: - rapporto massimo di copertura sul lotto Rc = 0,60 mq./mq.;58- distanze a norma del precedente art. 8 salvo quanto previsto dal presente comma;- altezza massima = mt.9,00.Gli interventi di cui alla precedente lettera h) dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri;- If = 1,50 mc./ mq.- Uf = 0,50 mq./ mq.- Rc = 0,60 mq./ mq - H max. = 9,00 mt.- Distanze a norma del precedente art. 8- Parcheggi P1 e P3 nella quantità stabilita dall'art. 40.La formazione di lotti da destinare ad interventi di nuova edificazione attraverso la demolizione di fabbricati e/o l'accorpamento o frazionamento di particelle catastali dovrà garantire agli edifici esistenti che vengono eventualmente mantenuti sui lotti residui, il rispetto del rapporto di copertura massimo consentito nelle zone B4 (0,60 mq./mq). 5.Criteri generali per la progettazione degli interventi.Gli interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone B4 dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione individuate dal P.R.G., anche attraverso la critica riproposizione degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali.I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio e delle aree libere, attraverso l'adozione di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati.In particolare si raccomanda il recupero o l'adozione di tipologie insediative a cortina continua (es.case aschiera) tendenti a ricostituire una prevalente continuità morfologica e spaziale.I corpi edilizi di pertinenza dovranno essere realizzati o trasformati in accordo con le caratteristiche architettoniche delle unità principali e comunque in coerenza con le prescrizioni di cui al presente comma. A titolo di indirizzo per la progettazione degli interventi nelle zone B4 si richiamano le prescrizioni generali per gli interventi nella zona A di cui al precedente art. 47 in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:a) i manti di copertura saranno realizzati in coppidi laterizio;b) nuovi porticati e balconi possono essere ammessi solo se proposti in accordo con i caratteri architettonici degli edifici; c) le facciate, se non realizzate in materiali tradizionali a facciavista, devono essere intonacate al civile riproponendo gli elementi di finitura tradizionali (cornici, fasce, cornicioni ecc.); i colori delle nuovetinteggiature dovranno essere scelti tra quelli tradizionali del luogo;d) sono vietati i serramenti esterni in alluminio anodizzato o, comunque, con materiali in contrasto con i caratteri degli edifici;e) i colori delle facciate e dei serramenti devonoarmonizzarsi con quelli tradizionali del luogo.In sede di esame delle richieste di permesso di costruire, la Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio ha la facoltà di prescrivere o raccomandare l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di cui sopra.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 000, intestata a [redacted] scheda del Catasto del Comune di Castelvetro n. 6446111 , per lavori di nuova costruzione circa il 1939, rilasciata il 01/02/1939.
Negli archivi Comunali non è presente alcuna documentazione ma l'immobile risulta denunciato al Catasto con scheda del Comune di Castelvetro n. 6446111 presentata in data 28/12/1939

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe4475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Ultima variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 31/07/2017 approvata 28/03/2018, l'immobile ricade in zona di Vecchia o Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 53 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Variante 2004 delibera del Consiglio Comunale n.22 del 28/10/2004 e Giunta provinciale n. 408 del 19/09/2005

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Oltre ai vincoli delle Norme Tecniche d'Attuazione già citate (art.53) non risultano vincoli urbanistici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

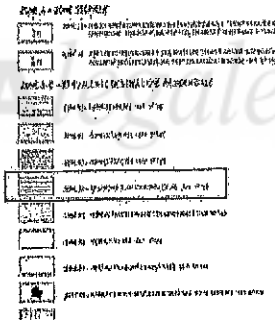
DIFFICOLTÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo ampliamento dell'autorimessa (normativa di riferimento: costruzione)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di D.I.A. in sanatoria per modesto ampliamento del volume dell'autorimessa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

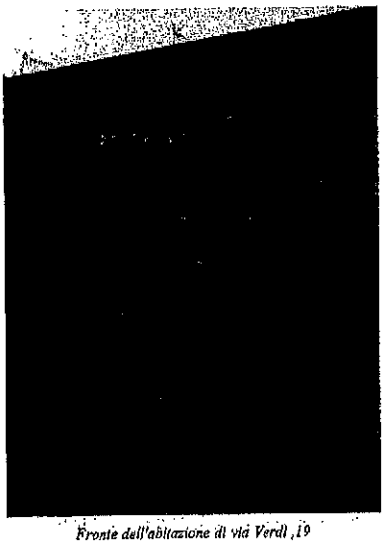
- riferito all'importo della sanzione amministrativa nel caso di presentazione spontanea di D.I.A. tardiva in sanatoria; escluso il costo delle spese tecniche: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.
La costruzione risale presumibilmente al 1939 non è stato possibile risalire alla data esatta della edificazione in quanto gli archivi comunali andarono distrutti a causa di eventi bellici.

Foto aerea dell'insediamento risalente agli anni '40



dettaglio della classificazione del PRG



Fronte dell'abitazione di via Verdi ,19

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO VIA G.VERDI 19, QUARTIERE CASE NUOVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELVETRO PIACENTINO via G.Verdi 19, quartiere CASE NUOVE, della superficie commerciale di **135,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

La proprietà immobiliare è costituita da una casa a schiera di due piani fuori terra prospettante su via [redacted] dispone di un cortile retrostante la costruzione di proprietà esclusiva, al fondo del quale vi sono due fabbricati accessori rispettivamente : un basso portlcato ed una costruzione rustica di due piani. Di fronte l'ingresso della casa oltre la strada sorge un'autorimessa con a fato un piccolo appezzamento di terreno.L'intero comparto denominato "[redacted]" è formato da una serie di case a schiera unifamiliari disposte lungo [redacted] che si dirama [redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, scala interna, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana URB, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: [redacted] 9 -29010 Castelvetro Piacentino Piacenza, piano: terreno e primo fuori terra, intestato a [redacted] per 1/2 di piena proprietà ciascuno ,in regime di separazione dei beni., derivante da atto di acquisto Dott. Massimo Galli Notaio
  Coerenze: Confinante con : proprietà [redacted] o successi ;via [redacted]; proprietà [redacted] o successi ; Proprietà [redacted] o successi.
  Al foglio 6 particella 848 sub 27 risultano graffati i seguenti subalterni : 28 ; 29 ; 30 ;31
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana URB, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: [redacted], piano: T, intestato a [redacted] per 1/2 di piena proprietà ciascuno ,in regime di separazione dei beni, derivante da Atto di acquisto Dott. Massimo Galli Notaio
  Coerenze: Confinante con : proprietà [redacted] o successi ;via [redacted]; proprietà [redacted] o successi ; Proprietà [redacted] o successi.

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1970.

la facciata della casa di via Verdi,19

Ingresso di via G.Verdi

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589cc1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

vedute del cortile esclusivo e del rustico

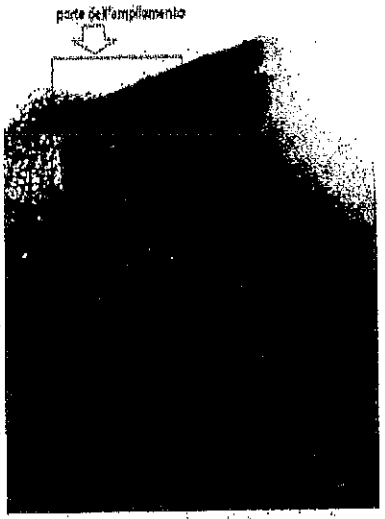
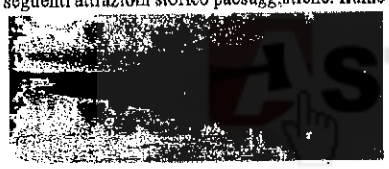


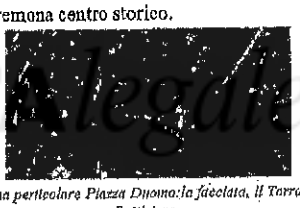
foto ampliamento autorimessa e terreno orto laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cremona). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Po , Cremona centro storico.



LE ANSE DEL FIUME PO



Cremona particolare Piazza Duomo:la facciata, il Torrazzo, il Battistero,

SERVIZI

supermercato	nella media	★★★★★★★★★★
municipio	nella media	★★★★★★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 kilometri	nella media	★★★★★★★★★★
tangenziale distante 30 metri	al di sotto nella media	★★★★★★★★★★
autobus distante 30 metri	nella media	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 300 metri	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile occupa una posizione semi-periferica all'interno di un tessuto urbano misto ,caratterizzato dalla presenza di strutture commerciali della grande distribuzione adiacenti alla [redacted] Padana Inferiore in direzione di Cremona di cui risente la vicinanza, la zona è servita da esercizi commerciali, infrastrutture primarie, secondarie e servizio di trasporto

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pubblico.L'edificio di due piani fuori terra realizzato negli anni 1939-40 del '900 è stato risistemato attorno al 1970 (tinteggiature delle facciate e rifacimento dei pavimenti al piano terra) . Il fabbricato è costruito con struttura tradizionale: murature portanti in laterizio da cm.30 , solai in laterocemento da cm.22 , .Le facciate sono rivestite con intonaco di cemento liscio tinteggiato colore rosato . Il tetto è a due falde ed ha un manto di copertura in tegole di laterizio con sporto di cornicione in laterizio intonacato e canali di gronda con pluviali in lamiera zincata. Complessivamente presenta uno stato di conservazione mediocre ed appare inabitato da anni. Dai documenti risulta denunciata al catasto nel 1986 la costruzione di un'autorimessa successivamente ampliata con materiali di recupero ,ma di cui non si è reperita nessuna autorizzazione negli archivi del Comune di Castelvetro .L'appartamento si compone di ingresso-disimpegno e scala con mancorrente in ferro vetniciato, soggiorno,cucina ,ed un sottoscala con wc, al piano terra . Al piano superiore un pianerottolo disimpegna due camere da letto ed un bagno. L'altezza interna dei locali dell'appartamento è di 3,00 ml. Le finiture sono di tipo civile: i soffitti e le pareti interne sono finiti con intonaco lisciato con grassello di calce,i pavimenti dei disimpegni ,delle scale e delle due camere al primo piano , sono in mattonelle di graniglia di marmo e cemento : dimensioni 20x20 cm., mentre in tutti altri ambienti sono pavimentati con monocottura da cm. 30x30 con posa diagonale, le pareti del bagno e parte della cucina e del W.C. sono rivestite in ceramica smaltata .Gli zoccolini e le cornici sono in legno. Il portoncino di accesso all'abitazione è in alluminio con inserite lastre di vetro stampato;i serramenti interni sono in legno tamburato con inserto di vetro zigrinato.Tutti i serramenti delle finestre sono in legno di abete smaltato color bianco con semplice vetro-camera e tapparelle oscuranti in pvc, in stato di conservazione mediocre.L'appartamento è dotato di impianto elettrico parte sottotraccia ed i parte con canalina esterna.L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio stampato e caldaia a gas di rete ubicata nella cucina di marca "BAXI-ECO"che fornisce anche acqua calda sanitaria .L'abitazione dispone di impianto di raffrescamento, antenna tv. Il cortile è pavimentato con battuto di cemento lisciato.Completano la illustrazione dei sia la documentazione fotografica, che le tavole grafiche allegate.

Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita

superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato: le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100% . La superficie dell'autorimessa, al 50% . La superficie del fabbricato su due piani deposito e legnaia 25%.La superficie del portico al P.T. 25%. La rimanente superficie (cortile e orto) 10%.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: A due ante con schermatura in lastre di vetro stampato realizzato in Alluminio anodizzato con apertura Ad una sola anta e battente con catenaccini di fissaggio superiore ed inferiore — nella media

pareti esterne: costruite in intonaco di cemento colore ocra rosata chiara con coibentazione in non rilevata — al di sotto della media

infissi esterni: a due ante con vetrocamera e tapparelle in PVC realizzati in legno — al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in cemento lisciato — al di sotto della media

scale: interna con rivestimento in in graniglia di marmo e cemento — nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevabile — nella media

Degli Impianti:

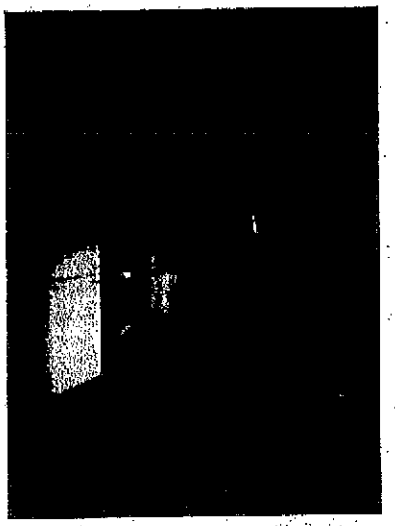
termico: caldaia pensile con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile — nella media

condizionamento: raffrescamento con unità ventilante esterna con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni conformità: non rilevabile — nella media

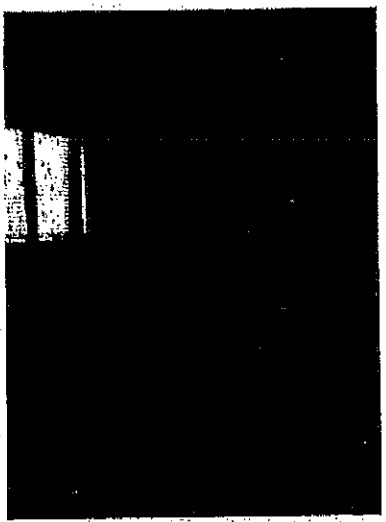
elettrico: parzialmente incassata nelle pareti e parte esterna , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — al di sotto della media

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



cucina con rivestimento parziale e caldaia pensile



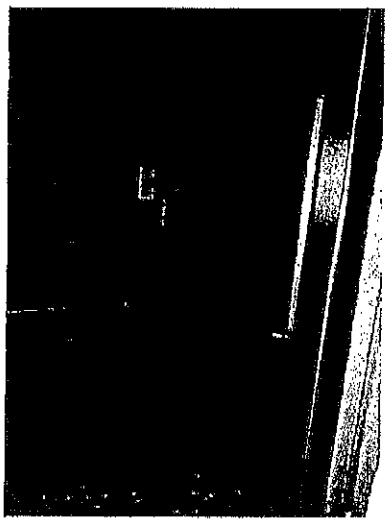
soggiorno pavimentato con ceramica monocottura posata in diagonale

bagno con pareti piastrellate

pianerottolo zona notte pavimento in graniglia di marmo e cemento

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



camera pavimento in graniglia di marmo e cemento

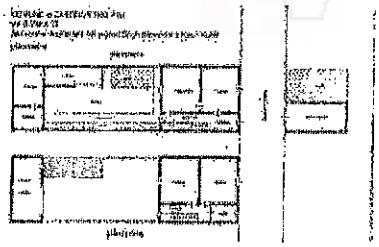
ingresso e scala

CONSISTENZA:

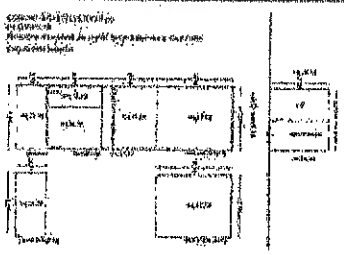
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SVILUPPATO SU DUE PIANI	135,12	x	100 %	=	135,12
Totale:	**135,12**				**135,12**



planimetria generale dell'appartamento e degli accessori



schema di calcolo delle superfici

ACCESSORI:

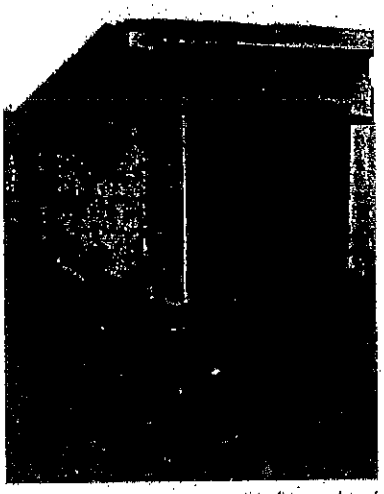
box singolo, composto da autorimessa in corpo separato, sviluppa una superficie commerciale di **12,24** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto fabbricati), sezione urbana Urb, microzona 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via [redacted] piano: Terra, intestato a [redacted] (in regime di separazione), derivante da Atto di acquisto Notaio Dott. Galli

con a lato una porzione di terreno

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc861b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



autorimessa in corpo separato con porzione di terreno laterale

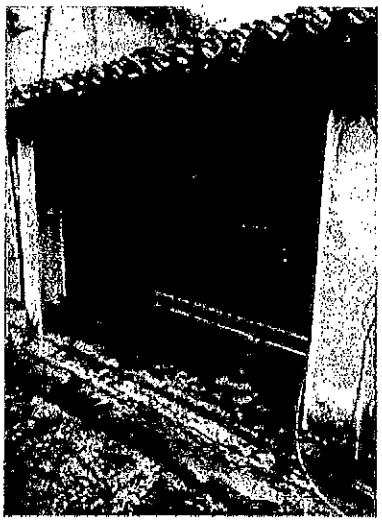
rustico, composto da fabbricato di due piani, sviluppa una superficie commerciale di **14,15** Mq.

rustica con deposito al P.T. e cassero-legnaia al 1

tettoia, composto da basso portico in muratura chiuso su tre lati, sviluppa una superficie commerciale di **2,47** Mq.

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc6611b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



portico chiuso su tre lati

altro terreno, composto da cortile pavimentato e parzialmente a verde, sviluppa una superficie commerciale di **8,16** Mq.

cortile pavimentato

altro terreno, composto da piccola porzione ortiva a lato dell'autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **2,62** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2018

Fonte di informazione: CASA POINT CASTELVETRO PIACENTINO

Descrizione: APPARTAMENTO DI QUATTRO LOCALI DUE BAGNI

Indirizzo: NON RILEVATO

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc6611b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Superfici principali e secondarie: 131
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 984,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/12/2018
Fonte di informazione: EDILTEC
Descrizione: APPARTAMENTO DI TRE LOCALI UN BAGNO
Indirizzo: NON RILEVATO
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
(12/12/2018)
Valore minimo: 600,00
Valore massimo: 750,00
Note: AGGIONAMENTO: VALORI RIFERITI AL I SEMESTRE 2018

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE APPARTAMENTO	MQ. 135,12 X €./MQ. 934,00 =	€. 126.202,08
TOTALE SUPERFICI ACCESSORIE	MQ.39,6369 X €./MQ. 934,00 =	€. 37.020,86
TOTALE €	163.222,94	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **163.223,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Epoca di costruzione ante 1967	-5.000,00
periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato	-24.483,45
La vetustà degli impianti presenti	-5.000,00
La bassa qualità di serramenti e finiture	-16.322,30
Il complessivo mediocre stato di conservazione dei beni pignorati	-8.161,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.256,10**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.256,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Immobile, oggetto di stima, occupa una posizione semi-periferica all'interno del tessuto urbano; si tratta di una zona a carattere prevalentemente commerciale limitrofa all' ex SS. 10 Padana Inferiore al confine tra le province di Piacenza e Cremona.Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, si è adottato il criterio "sintetico comparativo" (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto dei cespiti indagati con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti nella zona di Castelvetro Piacentino nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche degli immobili considerati.E' stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione ed elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e le statistiche degli archivi dell'Agenzia del

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfe475cc661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Territorio aggiornato al I semestre 2018 - fissa i seguenti valori: - Castelvetro Piacentino, (Pc) per la zona: 2 /Periferica /Abitazioni di tipo economico (normale stato di manutenzione):€ 600,00-750/mq.Sono state assunte informazioni anche da operatori nel settore edilizio e agenti immobiliari nella zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche del Borsino Immobiliare che indicano per il Comune di Piacenza: Abitazioni di tipo economico: € 1104,00/mq. La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 15% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché del periodo attuale dove è in corso una tendenziale depressione del mercato immobiliare.Pertanto, sulla base di un'indagine di mercato e di comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari posti nella zona, e tenuto conto dei fattori positivi e negativi quali:1) Epoca di costruzione ante 1967 – Alloggio libero 2) La discreta ubicazione urbanistica-territoriale 3) La vetustà degli impianti presenti 4) La bassa qualità di serramenti e finiture 5) Il complessivo mediocre stato di conservazione dei beni pignorati .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Castelvetro Piacentino, agenzie: Casa Point;Ediltec. su pubblicazioni del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare., ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,12	39,64	104.256,10	104.256,10
				104.256,10 €	104.256,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non si ritiene possibile la divisibilità della quota

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.256,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 256,10**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.000,00**

data 12/02/2019

il tecnico incaricato
LUIGI GORRA

Firmato Da: GORRA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33addfa475cc8661b589c1313970cc175

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data presentazione:28/12/1939 - Data: 04/12/2018 - n. T349764 - Richiedente: ZZRNTN75L23G535K

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

accettabile

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 6446111

Comune Castelvetro P.no [redacted] Ditta [redacted]

(1) Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

Schiavazzi Lodovico 652 fu Giuseppe

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di CASTELVETRO P.ZA

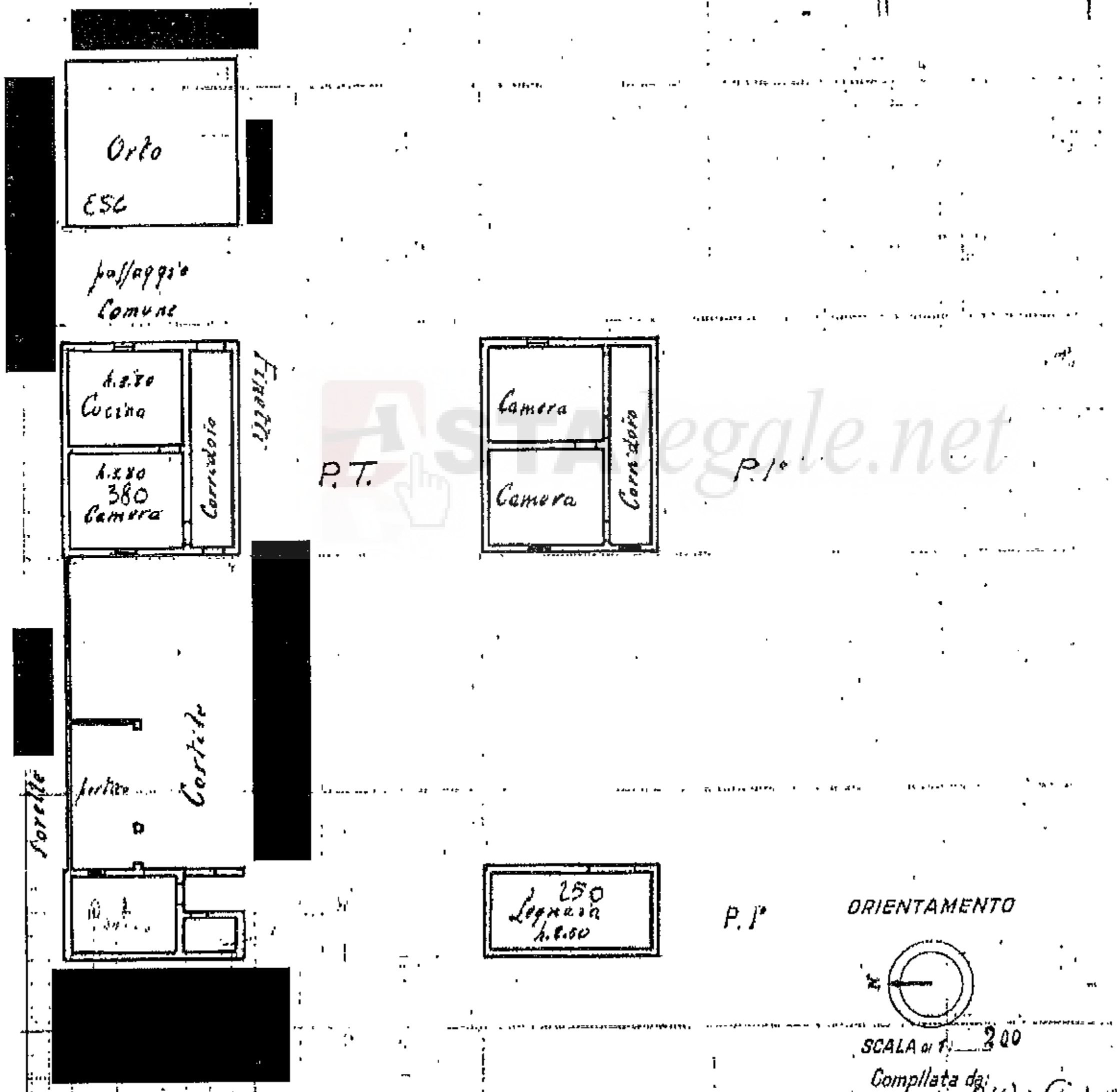
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

6446111

[redacted]



ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 200

Compilata da: Dichiarante Politi Giovanni

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ...

della Provincia di ...

Data 25-4-940 XVIII Firma Politi Giovanni

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:28/12/1939 - Data: 04/12/2018 - n. T349764 - Richiedente: ZZRNTN75L23G535K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2018 - Comune di CASTELVETRO PIACENTINO (C288) - < Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno [redacted]

VIA NUOVA n. 41 piano: T-1;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009